

# CUATRO PALABRAS MAS

SOBRE LAS

## DOS PALABRAS

QUE DON PEDRO PASCUAL DE UIAGON HA DIRIGIDO A LOS PROPIETARIOS DE LOS  
TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA DE ENSANCHE DE MADRID,

DEDICADAS A LOS MISMOS

POR DON ILDEFONSO CERDÁ,

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.



**MADRID:**

Imprenta de don Benigno Carranza,  
CALLE DE SAN MIGUEL, NÚM. 23.

1861.

*C. 28713 887 11*



---

Acaba de aparecer una hoja suelta, tan corta en dimensiones como grande por su trascendencia, y por la gravedad é importancia de las cuestiones que abarca, y por la incomparable utilidad del objeto á cuya realizacion va encaminada. Con el humilde título de DOS PALABRAS Á LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA DE ENSANCHE DE MADRID, el Sr. D. Pedro Pascual de Uhagon ha publicado un escrito interesante bajo muchos conceptos, en el que se esponen, aunque someramente, como la naturaleza de la publicacion exigia, con muchísimo tino y acierto las causas de la especie de contrasentido económico que se advierte respecto del ensanche de Madrid, obra cuya necesidad se siente en todas las esferas sociales de esta capital, y que no obstante y á pesar del vivísimo incentivo que forzosamente habria de conducir el interés individual á la satisfaccion de esa necesidad cada dia mas imperiosa, no solo no se realiza, sino que ni siquiera se observa síntoma alguno de que se piense seriamente en acometerla, en la forma y en la escala en que debe emprenderse; y tras la esposicion de estas causas, el Sr. de Uhagon, saliéndose del nivel de una critica vulgar y declamatoria, propone, como observador inteligente y profundo, el medio mas adecuado para salir de aquella situacion anómala, tan perjudicial á los intereses generales del vecindario, como á los individuales de los propietarios que han de resultar beneficiados por el ensanche.

Esta importantísima publicacion, que en tantos puntos y por tan diversos conceptos se roza con los estudios teórico-filosóficos y prácticos de la edificacion de las grandes poblaciones y del

complicado organismo de los cuantiosísimos y á veces opuestos intereses que en esos grandes centros de actividad y de vida social funcionan, y del combinado sistema á que deben subordinarse para que marchen armónicamente las aspiraciones del Estado y las del Municipio, las de los propietarios de solares y las de los especuladores en construcciones, y las de todas esas entidades é individualidades con las de los inquilinos, ya de la poblacion estante, ya de la transeunte, esta importantísima publicacion, repito, ha debido necesariamente impresionarme de una manera muy grata y satisfactoria, puesto que, habiéndome consagrado por muchos años á aquellos estudios, que ya decididamente formarán el objeto predilecto de toda mi vida, era imposible que mirase, como no miraré nunca, con indiferencia la provocacion de cuestiones de esta naturaleza; y al ver por lo mismo enarbolada con ánimo esforzado y valiente una bandera que puede ser de regeneracion, de prosperidad y de engrandecimiento para esta coronada Villa en el campo práctico de los hechos, he considerado como un deber mio y muy sagrado, no solo aplaudir ese paso, que en medio del universal marasmo bien podría calificarse de heroico, sino tambien coadyuvar con todas mis fuerzas á la realizacion del intento salvador y patriótico inscrito como mote en aquella bandera.

Mucho ha dicho el Sr. de Uhagon en pocas palabras, mas por lo mismo, tomando yo nota de las varias indicaciones que la naturaleza de su trabajo no le permitia desenvolver, creo que me toca á mí demostrar que las bases mas esenciales de su propósito; asi como los resultados satisfactorios que con la realizacion del mismo ofrece, encuentran da muy firme y decidido apoyo, en las ideas teórico-prácticas que respecto á urbanizacion he proclamado, en las obras que con motivo de los proyectos de reforma y ensanche de Barcelona y reforma y mejora de Madrid tengo presentadas al Gobierno de S. M.

Un decreto de ensanche no es, no puede ser nunca en buenos principios, un mandato para que se edifique; no es mas que un simple permiso concedido á los propietarios del exterior de la poblacion para edificar en una estension determinada ó indeterminada de terrenos, ó, mejor dicho, conforme con el rigo-

rismo de nuestras doctrinas, es el reconocimiento ó devolución del derecho natural que tiene todo propietario territorial de edificar en sus terrenos cómo y cuándo mejor le parezca, de conformidad con las prescripciones de la ley escrita, derecho legítimo, imprescriptible, de cuyo ejercicio privó á dichos propietarios el levantamiento, tal vez injustificado, de una muralla ó de una tapia en un circuito predeterminado.

Creo necesaria esta explicacion, ya con el objeto de evitar toda mala inteligencia, fundada en la equivocada acepcion de una palabra, ya tambien porque en esa explicacion clara, genuina y exacta se han de fundar algunos de los argumentos y observaciones que habré de aducir. Veamos ahora cuáles son, una vez determinado el ensanche de una poblacion, las obligaciones de la Administracion, y cuáles son las de los propietarios.

El Gobierno, al reconocer la necesidad del ensanche de Madrid y al acordar que esta obra habia de llevarse á cabo, procedió como quien debe comprender y comprende, y trata de atender las necesidades generales del pais, y no para remediar simplemente las circunscritas á una localidad, cualquiera que sea la denominacion de esta, y cualesquiera que sean su categoria é importancia. Las cuestiones que afectan al ensanche de una poblacion, ó, mejor dicho, las necesidades y conveniencia de ampliar el ámbito de una poblacion, son siempre trascendentales; y no pueden enderrarse jamás dentro de los límites de la poblacion misma que ha de ensancharse. El ensanche que pudiese necesitar una poblacion en sí misma y aisladamente considerada, á consecuencia de su propio acrecentamiento, por intusucepcion, si así cabe decirlo, ese ensanche seria siempre tan raquitico y tan menguado, que no valdria la pena de que la Administracion central del Estado le consagrara sus desvelos y su accion vivificadora. Mas cuando llega á sentirse con fuerza la necesidad del agrandamiento, proviene siempre aquella necesidad de causas exteriores muy poderosas, por lo comun artificiales, obra del hombre y de los tiempos, que atraen hácia la poblacion de que se trata un considerable número de moradores inmigrantes á quienes es indispensable proporcionar albergue; es decir, que no es un crecimiento por intusucepcion, como antes hemos dicho, sino un acrecentamiento por juxtaposicion. Ahora bien, como ese aglomeramiento no viene del Municipio mismo, sino

que es efecto de las relaciones que con ese Municipio guardan los demas de la nacion y aun los paises estraños ; es de ahí que el Gobierno supremo del Estado , regulador natural y legítimo de esas relaciones , es el que debe tomar, y toma en tales casos, la iniciativa, y ordena y dirige y prescribe todas cuantas disposiciones son conducentes para llevar á cabo una obra, digna bajo todos conceptos de la magnitud del objeto á que debe estar consagrada.

Por esto hemos visto al Gobierno español hacerse propia la idea del ensanche, tan luego como la vió convertida en un sentimiento público y general ; por esto se han ejecutado los estudios, no para satisfacer las necesidades del crecimiento de la poblacion, que todo bien mirado, es nulo y tal vez llegue á ser negativo, sino las del acrecentamiento que el sistema administrativo y político hoy vigente ha producido y seguirá produciendo en escala incomparablemente mayor, cuando vengan á afluir á esta Villa los caminos de hierro de todos los puntos principales de España. El Gobierno en este particular no debia considerar ni ha considerado á Madrid en sí mismo y como á Municipio, sino como el gran centro de la monarquía española y de la administracion pública del Estado, y como foco de las carreteras y de los caminos de hierro ; es decir, como la estacion central de todas las estaciones de todos los caminos de hierro españoles, no por sí solos, sino en combinacion con las vias maritimas del Mediterráneo y del Océano y con las demas vias férreas del continente europeo. ; Tanta es la importancia y trascendencia que tiene el agrandamiento de Madrid !!

Y esta iniciativa perteneciente al Gobierno supremo, no es un invento de nuestros dias ; es una prerogativa, ó, mejor, un deber, que se le ha reconocido siempre en todos los tiempos y paises. Sin apartar los ojos de Madrid, fijando la atencion en su historia, vemos á los árabes conquistadores dilatar el primitivo recinto para dar cabida á sus numerosas huestes y familias sin daño del vecindario español que respetaron. Mas adelante Alfonso VI al reconquistar esta Villa, amplía nuevamente el recinto para alojar competentemente á los bríosos castellanos que le acompañaban en sus escursiones. Posteriormente Felipe II concede mayores y mas holgados límites á la Villa que condecora con el magestuoso título de Corte, para que pudiese encontrar en ella cómodo hospedaje el numeroso vecindario de todas clases y

condiciones que con mucho acierto previó había de traerle aquella envidiada preeminencia. Natural era, pues, y muy justo y conveniente que Doña Isabel II hiciese desaparecer las antiguas tapias y agrandara muy considerablemente el actual recinto, á fin de que esta coronada Villa pueda hospedar dignamente las legiones de moradores y de viajeros que la civilización moderna con sus sorprendentes adelantos ha traído ya, sigue trayendo y traerá bien pronto en mayor número á su hospitalario seno.

El Gobierno, pues, ha cumplido con un deber al ordenar por Real decreto de 8 de abril de 1837, tras diversas é inútiles tentativas de la Municipalidad, el estudio de un proyecto completo de ensanche de esta Corte, y al disponer en 19 de julio de 1860 que el anteproyecto, por consecuencia de aquellos estudios presentado, se lleve á efecto autorizando á los propietarios para que á tenor del mismo pudiesen edificar en sus terrenos.

¿Es esto, empero, todo lo que en virtud de la iniciativa que le compete debía hacer el Gobierno? Seguramente que no: algo falta todavía, y aun mucho, muchísimo, y el mismo Gobierno así lo ha reconocido, y hechos posteriores han venido á demostrarlo de una manera harto elocuente.

En la segunda mitad del siglo XIX, en que á la clara luz de la antorcha de la civilización todos los intereses legítimos se han levantado pidiendo equitativa participación en los beneficios administrativos y sociales, y todos los derechos se han colocado en actitud muy digna demandando igual acatamiento y consideraciones iguales, en esta época de ilustración y cultura y de adelantos de todo género, no debía presentarse una obra reducida al proyecto facultativo, resultando así incompleta y dejando, por consiguiente, olvidadas partes muy esenciales del conjunto, pendientes otras de futuros contingentes é inciertos, y abandonadas por fin algunas al acaso y al capricho.

El decreto de 19 de julio, todo bien mirado, no es mas que la aprobación y el establecimiento de la base facultativa que no es la única, sino una de las varias sobre que ha de descansar la grandiosa obra del ensanche. Falta la base legal destinada á fijar los derechos y los deberes de la Administración para con los propietarios, de los propietarios para con la Administración, y de los propietarios entre sí en sus mútuas y complicadísimas relaciones, en las cuales, como que las líneas del proyecto han de causar ciertas perturbaciones y provocar cuestiones gravísimas

no resueltas como imprevistas por nuestra actual legislación, era y es precisa la intervencion y decision espresa de una ley escrita, de intento y con tal objeto formulada.

Falta ademas la base administrativa, es decir, las reglas que la Administracion crea conducente dictar para prescribir la manera de ser de cada una de las partes que componen ese conjunto maravilloso y tan sumamente complejo que llamamos Ciudad ó Villa (*urbs*), y luego la manera de funcionar cada una de estas partes, á fin de que no falte nunca en ese conjunto la armonía. Las primeras de estas reglas componen lo que se llama comunmente *Ordenanzas de construccion*: las segundas forman lo que hasta aqui se ha denominado *Reglamento ú Ordenanzas de policia urbana*. Y si bien es verdad que por algunos podrá decirse que estos códigos existen ya, estoy bien seguro que nadie, absolutamente nadie, osará sostener que sean buenos y, sobre todo, adecuados y dignos de presidir á la formacion de una poblacion nueva y á la regeneracion radical de otra antigua.

Falta asimismo la base económica, la exposicion franca, leal, sincera, clara, inteligible del pensamiento, de un sistema económico completo, gracias al cual puedan encontrarse de una manera fácil, equitativa y legal, los medios y recursos suficientes para llevar á cabo la obra de que se trata. En este punto importantísimo el silencio de la Administracion es funesto; la intencion reservada de dejar hacer arguye incertidumbre y timidez, sentimientos que desgraciadamente se trasmiten, difunden y propagan con facilidad, y podrian ser causa, como hasta aqui lo han sido, de un quietismo pernicioso á los intereses particulares y á los generales del país. Nada de reticencias, nada de disimulos que entretengan y adormezcan letalmente el interés individual. Si la Administracion es impotente para realizar sus propósitos, confiéselo desde luego paladinamente: si es preciso imponer sacrificios, dígase tambien lisa y llanamente, que de esta manera cada uno sabrá á qué atenerse y obrará con entero conocimiento de causa, consultando solo lo que su propio interés le dicte; pero al fin obrará, que es lo que á todos importa.

Falta por fin, para que el pensamiento del Gobierno sea completo y sea asimismo completo el cumplimiento de sus deberes, otra base no menos importante y esencial que las demas: la de armonizar lo que es con lo que ha de ser. En una época en que tan altos se proclaman el respeto y las consideraciones á lo exis-



tente, no deja de ser extraño que el Gobierno, que desde su encumbrada posición debe abarcar de una sola mirada, así lo presente como lo porvenir, y atender con justa imparcialidad tanto á los actuales intereses como á los venideros, haya consagrado sus afanes al ensanche, que es el porvenir, olvidando por completo el Madrid actual con todas sus pésimas condiciones de habitabilidad y de viabilidad. El caserío de Madrid hoy existente, legado de las pasadas generaciones, obra de otra civilización y para otra civilización y otras necesidades distintas, en nombre de la higiene pública, de la justicia y de la común y general conveniencia, demanda una reforma radical y completa, digna de la civilización moderna. La reclama en nombre de la higiene, porque es verdaderamente inicuo, consentir que un vecindario numeroso, viva condensado en una superficie reducida y encerrado en estrechas habitaciones, sin la capacidad necesaria á la respiración, y teniendo que circular por calles privadas en su mayor parte de las condiciones esenciales á la viabilidad. Exíge-la en nombre de la justicia y de la humanidad, toda vez que siendo el aire el primero entre todos los artículos de primera necesidad, no solo no debe consentirse que por efecto de lamentables errores administrativos y económicos, ese primer elemento de salud y de vida que la naturaleza suministra puro con inagotable abundancia, se dé al vecindario, además de degenerado, tan avaramente tasado y medido y, sobre todo, con tanta iniquidad en el precio, que por unidad de volumen resulta de un 30 á un 40 por 100 mas caro para la clase pobre que para la acomodada. Pide también Madrid esa reforma en nombre de los intereses existentes que han de sufrir mucho si al levantarse á su lado una nueva población por medio del ensanche, no se procura enlazar, asimilar, unificar con este el caserío existente; y asimismo en nombre de los nuevos intereses que van á crearse, que ganarian desde luego muchísimo con la realización inmediata por medio de la reforma, de ese enlace, asimilación y unidad; y por fin, en nombre de los intereses generales, porque solo con la realización de la reforma puede el ensanche, por otra parte tan necesario, llegar á obtener la suya de una manera pronta, conveniente y en escala dilatada, con lo cual vendría á salir ganancioso el Estado que, sobre ver notablemente acrecentadas las rentas públicas, conseguiría un acrecentamiento extraordinario del número relativo de propietarios inmuebles

que son siempre los mejores sostenedores del orden existente.

Por esto, sin duda, reconociendo el Gobierno su omision, cuando no estaba todavia resuelto el proyecto de ensanche, por Real orden de 16 de febrero de 1860, dió su autorizacion para que se hiciese el estudio de un proyecto de reforma que, presentado á su tiempo, sigue hoy su competente tramitacion. Por eso tambien, al decretarse posteriormente el ensanche de Madrid, se expresa la relacion y enlace que su ejecucion ha de tener con la de la reforma, que conforme alli se dice, se estaba á la sazón estudiando.

Es muy posible y hasta probable que esa omision se subsane; empero lo que no creo es que el proyecto de reforma ni el de ensanche, esas dos obras colosales tan íntimamente enlazadas y que mutuamente y en tan alto grado se coadyuvan; obras necesarias, exigidas ambas por el sentimiento público, como satisfaccion de una misma necesidad apremiante, capaces de inmortalizar por sí solas una época, lo que no creo, repito, es que estas dos grandes obras puedan obtener una pronta, cabal y satisfactoria realizacion, si el Gobierno de S. M., sin vacilaciones y con la decision y energía que la importancia del asunto requiere, no resuelve, á la vez que las cuestiones facultativas, las jurídicas, las económicas y las administrativas, que forman con aquellas las bases esenciales é imprescindibles de un verdadero proyecto.

Lo dicho hasta aquí explica cumplidamente la inaccion en que, á despecho de su propio interés, han permanecido los propietarios de terrenos sitos en la zona de ensanche, y la incertidumbre y perplejidad que entre ellos reina, y la repugnancia que sienten al pensar en la necesidad de hacer algo para salir de su situacion anómala y penosa.

En otras naciones, donde la tutela administrativa no se hace sentir en todo, por todo y para todo, las omisiones cometidas por el Gobierno habrian podido traer algun inconveniente, pero este no habria sido nunca de gran trascendencia, porque el interés individual, acostumbrado á marchar sin andadores y á obrar por sí mismo y á impulsos de sus propias aspiraciones, habria encontrado medios de vencer los obstáculos que la Administracion dejara en pie, y habria llegado con esfuerzo á la consecucion de sus fines. Mas entre nosotros, lo mismo que en otras naciones sujetas al mismo reglamentarismo administrativo, ave-

zados los particulares por hábitos inveterados á ser conducidos por la mano de la Administracion, no es fácil encontrar la iniciativa y el empuje enérgico, poderoso é independiente del individualismo, cuya accion, aun cuando aparezca, aisladamente considerada, ineficaz para empresas de gran tamaño, cuando se presenta combinada por el espíritu de Asociacion y mancomunidad, llega á adquirir una fuerza verdaderamente irresistible, y lleva á feliz cima propósitos los mas grandiosos, calificados antes de irrealizables ensueños.

No obstante, y á pesar de todo esto, los hombres pensadores habrán visto con gran contentamiento y hasta con orgullo, aparecer un hombre que, despreciando hábitos añejos, y sobreponiéndose con valor á costumbres por desgracia arraigadas, se lanza con ánimo esforzado á la realizacion de un gran pensamiento, sin que ni la magnitud de este le espante, ni los obstáculos que la Administracion ha dejado en pié le arredren, ni las dificultades que esta no ha acertado á vencer le detengan. Y es que, segun de sus mismas palabras se infiere, ese hombre ha estudiado y comprende en todas sus fases, dimensiones y alcance, el propósito que ha concebido y, al medir la magnitud de aquellas dificultades y estorbos, ha sabido escogitar medios poderosos y bastantes á destruirlos.

Comprendiendo ante todo la necesidad de no obrar completamente aislado, pide la cooperacion de sus convvecinos, que desde luego obtendrá, en mi concepto, porque no puedo creer que ninguno de ellos esté tan falto de criterio ni tan reñido con sus propios intereses, que rehuse entrar en una asociacion cuyo objeto es hacer que sea una realidad positiva é inmediata ese ensanche que tanto se ha cacareado y que hasta ahora no ha sido mas que una ilusion engañosa.

La asociacion es en este caso indispensable, ya que es el único medio de formar una entidad colectiva, poderosa no solo á emanciparse de la tutela administrativa y á obrar con toda independencia y de su propia cuenta, sino tambien á dar su ayuda eficaz á la Administracion misma, lo cual no puede hacer un individuo por rico que se le suponga.

La asociacion es necesaria, porque para emprender y llevar á cabo las obras preparatorias ó de apresto, indispensables al objeto de atraer la edificacion, se requiere en primer lugar un terreno bastante estenso que ningun propietario por sí solo tiene.

y que únicamente la asociacion puede proporcionar; y en segundo lugar, porque los gastos que estas operaciones exigen no podria cómodamente anticiparlos ningun particular.

La diminuta division de la propiedad que el trazado de las calles subdivide por otra parte mas y mas, y tritura, si asi puede llamarse, sin respetar linderos ni formas preexistentes, hace mas precisa y mas conveniente al propio tiempo la asociacion, que es el medio mas adecuado á proporcionar un campo de operaciones asaz holgado. Si se redujesen los trabajos á una corta estension de terrenos, siendo, como es de suponer, el objeto de los mismos facilitar la edificacion, seria muy posible que al cabo de la jornada se encontrase quien tal hubiese intentado, en la imposibilidad fisica y absoluta de aprovechar el terreno preparado ó aprestado para dicho objeto, por razon de las irregularidades é inconveniencias producidas por la abertura de las calles. Y estos gravísimos inconvenientes no pueden encontrarse, ni por consiguiente deben temerse, cuando el campo de explotacion es bastante dilatado y, sobre todo, cuando á esta circunstancia se agrega la de estar limitado por vias ya establecidas, y que se sabe han de conservarse, circunstancia en extremo apreciable que distingue los terrenos señalados por el Sr. de Uhagon: en este caso la perturbacion que en el interior del circuito pueda ocasionar el trazado y abertura de las calles, es completamente nula, porque no hay alli límites especiales de ningun género, destruidos préviamente por la accion benéfica de la mancomunidad y de la Asociacion.

Convencido el autor de la hoja volante á que nos referimos de todas esas concausas que hacen necesaria la asociacion, sale al encuentro de las dificultades que un mal comprendido egoismo pudiera oponer á su realizacion, y las desvanece con grandísimo acierto. En la dilatada zona de ensanche hay terrenos cuya situacion es tan diferente, y cuya apreciacion por lo mismo ha de ser tan diversa, que seria tarea árdua, por no decir imposible, fijar un precio que sirviese de tipo para las valoraciones que deben preceder al aporte de cada terreno á la masa social. Para desvanecer ese inconveniente el Sr. de Uhagon, circunscribe, en primer lugar, á determinados y conocidos límites la asociacion, con lo cual consigue por de pronto que desaparezca la vaguedad de ese número indefinido de apreciaciones que en la vasta zona de ensanche pueden tener lugar; y luego despues

propone la division por zonas de los terrenos circunscritos, para cada una de las cuales, segun sus peculiares circunstancias, puede con racional equidad establecerse un precio-tipo para todos aceptable. De este modo se previene todo recelo de arbitrariedad, y la base primera de la Asociacion se presenta descansando en un principio de justicia.

Suponiendo ya constituida la Sociedad, suposicion que nada tiene de violenta, puesto que convencidos los propietarios de la estéril y hasta nociva inpotencia de su aislamiento para obtener la menor ventaja favorable á sus intereses, se apresurarán á asociarse á fin de obrar de mancomun con resultados altamente satisfactorios; suponiendo, digo, constituida ya la Asociacion, conviene examinar qué es lo que podrá y deberá hacer en cumplimiento de su noble y patriótica mision.

La mision de esta Sociedad, que no en balde he calificado de noble y patriótica, ha de ser, dar, en la realizacion de su intento, un grande y elocuente ejemplo de actividad práctica que manifieste á los ojos de todo el mundo, el poder y eficacia del individualismo bien combinado y acertadamente dirigido; con lo cual, ademas de buen nombre y gloria, conseguirá la Sociedad bien merecidas creces de su propio provecho. La celeridad en la ejecucion del proyecto propuesto llevará en sí misma el premio; porque el vecindario de Madrid, que con tanta ánsia espera el desarrollo de la edificacion y, sobre todo, la parte sobrante que hoy no encuentra habitaciones adecuadas á sus necesidades y posibles, se lanzará con afan sobre las primeras construcciones; lo cual, aparte de recompensar su coste, atraerá los especuladores en construcciones á comprar solares, cuyo precio aumentará en proporcion de la concurrencia. De modo que al tener esta Sociedad la indisputable gloria de haber sido la primera en acudir á la satisfaccion de una necesidad tan apremiante como generalmente sentida, recojerá al propio tiempo las merecidas primicias del ensanche. El tiempo es dinero; pues bien, aquí el utilizarlo proporciona honra ademas de provecho. Hé aquí por qué creo de mi deber aconsejar á los propietarios que desplieguen la mayor actividad y energía en la ejecucion de su tarea.

¿Cuál, empero, ha de ser esa tarea? Cuestion es esta facilísima de resolver, pues la naturaleza misma de las cosas indica lo que ha de hacerse y el orden con que ha de verificarse.

La primera operacion que ha de emprenderse es la que puede y debe llamarse apresto de los terrenos, es decir, la preparacion de los mismos para recibir la edificacion, lo cual se conseguirá abriendo y esplanando las calles comprendidas en la demarcacion elegida, por cuyo medio quedarán en situacion despejada las manzanas en que podrán levantarse las construcciones. Se dirá que esos trabajos debe hacerlos el Ayuntamiento. Conozco esta opinion que respeto y que no es de este momento examinar. Solo diré, y ruego á los señores propietarios que no lo olviden, que el decreto de ensanche no es mas que un permiso que se concede y no una orden que se impone para edificar; y que, por consiguiente, si los propietarios han de esperar que el Ayuntamiento quiera y pueda hacer aquella obra, será necesario pasar muchos años sin emprender la edificacion, no sea mas que en regular escala. Atendido el coste exorbitante que la esplanacion de calles importaria en la zona de ensanche, bien puede decirse que el Ayuntamiento lo hará tarde, mal y nunca. ¿No es, pues, preferible que la emprendan y realicen los propietarios asociados para beneficiar inmediatamente sus terrenos?

Y téngase muy en cuenta que al darles este consejo no pretendo que se despojen del derecho que crean competeries, de ninguna manera. El realizar la Sociedad este apresto de los terrenos á sus espensas, no debe suponer, ni supone, que renuncien al derecho de ser indemnizados cuando se declare que lo tengan. Todavía mas: para evitar toda interpretacion de semejante acto, en el mismo momento de acometerlo ó antes, pueden entablarse las gestiones oportunas y conducentes á obtener dicha indemnizacion.

Esta debe ser seguramente la opinion del ilustrado autor de la hoja suelta que tengo á la vista, cuando pide á los propietarios, ademas del aporte de terrenos, un tanto por ciento, proporcionado á su valor, en metálico. La Sociedad será indudablemente rica desde el primer instante de su instalacion, y lo será con aquel linaje de riqueza que es el mas apetecible en la presente organizacion social, cual es la riqueza inmueble; mas con esta no tendria lo que há menester para funcionar y marchar con desembarazo á la realizacion de sus fines. Para esto necesita dinero; y aun cuando podria proporcionárselo fácilmente con la firme garantia de su riqueza inmueble, semejante operacion de

crédito en los primeros pasos de la Sociedad podría no reputarse del todo decorosa, y siempre y de todos modos seria poco oportuna. Por esto el Sr. de Uhagon, *para subvenir á los gastos de planteamiento, organizacion y primeras operaciones de la Sociedad*, pide á los sócios un aporte en dinero, condicion fundadísima que, aun cuando pudiera aparecer como un sacrificio, ha de redundar, sin embargo, en notoria ventaja de los asociados.

Verificada la esplanacion de las calles, que es el verdadero primer apresto de los terrenos para convertirlos de rústicos en urbanos, y darles la apreciacion de tales, se presentan ya estos dispuestos á recibir la edificacion, y se presenta al propio tiempo la cuestion, harto importante para omitida, de quién deberá edificar. El apresto de los terrenos atraerá por si solo compradores de los solares, cuyos precios por consiguiente aumentarán desde luego; y esta mejora de precio, que seguramente bastará á recompensar los desembolsos hechos, pondrá á la Sociedad en el envidiable estado de escoger, entre vender desde luego los solares sin ulteriores anticipos, y edificar por su propia cuenta, haciendo nuevas inversiones, con la seguridad de encontrar despues un precio mayor y mas crecido. El primer extremo importaría seguramente algunas ventajas que no se realizarian, en mi concepto, con la prontitud que pueda creerse y que seria de desear: el segundo, ofrece, tal vez con menos lentitud, ó, mejor dicho, con mas prontitud, beneficios mucho mas cuantiosos, mas positivos y seguros; pero requiere desembolsos de consideracion.

¿Hay, empero, un medio término entre esos dos extremos, que sin requerir esos cuantiosos desembolsos del segundo, ofrezca en cierto modo, la facilidad con que brinda el primero, y que por consiguiente proporcione las ventajas de los dos? En mi concepto existe ese término medio, y creo que la Sociedad debería adoptarlo, á menos que se sienta ya, cuando llegue el caso, tan llena de vida y de pujanza, que no la arredre la colosal empresa de llenar de edificios todo el campo de sus operaciones, en cuya hipótesis, que es muy posible sea una realidad, yo seria el primero que la aconsejaria marchar por ese camino.

Suponiendo, empero, que esto no suceda, repito, que la Sociedad debería adoptar el término medio de levantar de su propia cuenta un número de edificios mas ó menos grande, segun fuesen sus brios, adoptando siempre, y de todos modos, un sis-

tema bien combinado, así en lo tocante á su situacion ó emplazamiento, como en lo relativo á su construccion. Esta edificacion parcial pondria mas en relieve y haria mas palpables las ventajas del apresto, atraeria desde luego moradores, y se despertaria y avivaria la avidez de los especuladores en construcciones; y con tal concurrencia de circunstancias favorables, ya que no todas, se conseguirian una buena parte de las ventajas que ofrece la edificacion en su totalidad del campo de operaciones.

Paréceme que esa misma ha de ser la idea del Sr. de Ubagón, segun lo da á entender, cuando entre las bases de la futura Sociedad la reserva la facultad de *emitir un número determinado de obligaciones reintegrables, al interés de plaza, para con su importe atender á sus operaciones*, operaciones que no pueden ser ya las de apresto de los terrenos, las cuales han de suponerse realizadas desde los primeros pasos de la Sociedad con el desembolso en metálico de los socios, y que por consiguiente no pueden ser otras que las de edificacion antes indicadas.

Levantados algunos edificios en mayor ó menor número que, como quiera que sea, nunca podrá dejar de ser regular, se ha de experimentar otra necesidad que obligará á la Asociacion á hacer nuevos gastos. Las calles estarán esplanadas pero les faltará, en cuanto al suelo, el arrecife con todas las buenas condiciones que exige la viabilidad ecuestre y rodada; les faltarán los arroyos ó cunetas tan indispensables para el escurridero de las aguas; les faltarán tambien los lados ó aceras con su pavimento adecuado á la viabilidad pedestre y al servicio inmediato de los moradores, y les faltarán asimismo el alumbrado y el arbolado, tan conducentes á la seguridad personal y á la salubridad pública; y en cuanto al subsuelo, les faltarán las alcantarillas necesarias, así para la importacion de aguas potables, como para la esportacion de las remanentes de los usos domésticos.

Segun parece querer indicar el artículo 6.º del Real decreto de 19 de julio del año anterior, la realizacion de estas obras corresponderia á la Municipalidad; mas como la Municipalidad no tendrá seguramente recursos para llenar esta obligacion, sucederá que esas obras no se harán. En este caso, verdaderamente apurado, entre dejar á los moradores de los nuevos edificios en el mas completo abandono, y proporcionarles, aunque sea á costa de nuevos sacrificios, un servicio completo de viabilidad,



la Sociedad no puede titubear en escoger lo último, porque con ello atiende á la vez al decoro público, á la comodidad de sus inquilinos y al fomento de sus legítimos intereses.

Mas como sea sensible tener que costear esa obra calificada de municipal, *la Compañía propietaria de los terrenos, á trueque de ponerlos pronto en estado de explotación, entrará en arreglos con la autoridad municipal, y arbitrará los recursos que á esta faltan para la realizacion de la obra, que es lo que propone el Sr. de Uhagon con la prevision y tacto que le caracteriza.*

Tal es la mision y tales son las operaciones que forman el objeto de la Sociedad de propietarios de cuya formacion se trata, y que es de desear se constituya y funcione. Empero como para lograr mas fácil y mas prontamente este apetecible propósito, sea conducente presentar á la vista de los propietarios los resultados probables de la Empresa, voy á acometer esa tarea.

Ante todo es preciso fijar el verdadero precio actual de los terrenos en bruto, punto de partida para todos los cálculos ulteriores.

Este precio no puede buscarse en el mercado, puesto que no han entrado en él los terrenos del ensanche, de los cuales, si bien es verdad que se han vendido algunas cantidades crecidas en conjunto, semejantes compras no se han hecho bajo el concepto de terrenos edificables, y para edificarlos dentro de un plazo determinado, sino simplemente como objeto de especulacion y hasta diré de azar, atendidas las dificultades y dudas que actualmente se oponen á todo cálculo razonable sobre el aprovechamiento de dichos terrenos para la edificacion, mientras no se hagan á todo trance y en grande escala, y de mancomon los aprestos de urbanizacion.

¿Dónde, pues, iremos á buscar este precio? En la misma apreciacion y estima en que tienen hoy esos terrenos sus poseedores. Asi que, despues de practicadas minuciosas investigaciones acerca de este punto, particularmente en la localidad circunscrita y elegida para campo de operaciones, resulta averiguado y cierto que en esa localidad, de acuerdo con los mismos propietarios, pueden establecerse como precios reguladores los de 10, 8, 6 y 4 reales el pié, segun la situacion respectiva mas ó menos ventajosa para la futura edificacion de los mismos terrenos.

Segun este precedente, el precio medio resultante es el de 7 reales el pié.

Mas como quiera que ese precio no sea en manera alguna exagerado, antes por el contrario, muy racional y equitativo, ello es lo cierto y positivo que si bien sería fácil encontrar quien vendiese, no lo es tropezar con quien quiera comprar á semejante precio. De suerte que, todo bien mirado, con solo hacer vendibles y hasta apetecibles dichos terrenos al precio espresado, se conseguiria una gran ventaja, y sería lo que se llama una buena operacion. Creo, sin embargo, poder probar con toda seguridad que con el apresto, no solo se ha de conseguir esta ventaja, es decir, la de hacer aquellos terrenos vendibles, sino tambien la de que sean buscados á un precio mucho mayor, que compense colmadamente los dispendios que hay que hacer.

Para resolver este problema empezaremos por tomar acta del área sobre que versan nuestros cálculos. Despues la consideraremos dividida por zonas, fijando el valor respectivo de cada una de ellas, y por consiguiente el de la totalidad.

A este agregaremos el de todos los dispendios que hay que hacer para llevar á cabo el apresto, lo cual nos dará el verdadero valor total é intrínseco de dichos terrenos.

Atendido que el apresto ha de ocasionar en los terrenos, lo mismo que sucede en todas las mercancías, una merma producida por las calles que han de atravesarlos para su explotacion urbana, deduciremos el montante de esa merma de la total extensión, y á esa resta, espresion de la superficie edificable neta, aplicaremos el valor total de los terrenos en bruto y de su apresto, obteniendo por resultado el precio intrínseco de los terrenos edificables ó en neto.

Considerando, finalmente, aprestados ya y dispuestos para la edificacion estos terrenos, es decir, bajo el concepto de solares de construccion, podrá dárseles el precio mercantil, que como mercancía corriente habrán de tener en el mercado, para lo cual y á fin de que el último resultado no se achaque á un prurito de exagerar y seducir, acumularemos todos cuantos datos y antecedentes de ventas realizadas podamos reunir, con respecto á terrenos de situacion análoga á los que nos ocupan. Este precio mercantil será la medida de las ganancias probables, por no decir seguras, que habrá de obtener la Sociedad.

He aquí ahora formulados nuestros cálculos:

La superficie total del área demarcada será próximamente, y en números redondos, de 7 millones de piés.

Esta superficie la supondremos dividida en cuatro zonas de igual estension, ó sea de 1.750,000 piés cada una.

Ahora bien, en la hipótesis de que para los efectos del aporte á la Sociedad, pueden reconocerse respectivamente á los terrenos de dichas zonas los precios de 10, 8, 6 y 4 reales por pié, la espresion del importe bruto superficial de cada una de esas zonas será para la

1. <sup>a</sup> zona	1.750,000 piés	× 10 rs.	=	17.500,000 rs.
2. <sup>a</sup> —	—	— 8 —	=	14.000,000
3. <sup>a</sup> —	—	— 6 —	=	10.500,000
4. <sup>a</sup> —	—	— 4 —	=	7.000,000

Suma total.....	49.000,000 rs.
que nosotros supondremos de.....	50.000,000

A esta suma hay que añadir los gastos del apresto y los demás que por razon del mismo habrá que hacer.

Suponiendo que en el área que nos ocupa haya un desarrollo de 7,000 metros lineales de calles de 15 metros de anchura, lo cual da una superficie total de 105,000 metros, y que á cada metro cuadrado de calle correspondan 1  $\frac{1}{2}$  metros cúbicos de remocion de tierras, al precio de 10 rs. cada uno, tendremos que el coste total de simple esplanacion será de 1.575,000 reales, que llevaremos hasta la cifra de 2 millones de reales.

A este gasto hay que añadir el que tendrá que hacerse con motivo de la misma esplanacion por razon de indemnizaciones que precisa é inevitablemente haya que hacer de algunos edificios, y ademas los de instalacion, direccion y marcha de la Sociedad, estudios, publicidad, etc., para todo lo cual, é imprevistos, presuponemos la cantidad de 3 millones de reales.

Es decir, que al terminar las operaciones del apresto, la Sociedad tendrá invertido el capital siguiente:

En terrenos aportados en bruto.....Rn	50.000,000
En esplanaciones ejecutadas.....	2.000,000
En indemnizaciones inevitables, gastos administrativos y directivos é imprevistos.....	3.000,000
Total.....Rn	55.000,000

Esta suma representará entonces el valor intrínseco y efectivo de las manzanas netas y edificables obtenidas por medio de la abertura de calles.

Ahora bien, como por cálculo prudencial deberán de ocupar

las calles una cuarta parte de la superficie bruta total que, como hemos visto, es de 7 millones de piés, sus tres cuartas partes restantes, ó la superficie neta, que es decir, la ocupada por manzanas edificables, será de solos 5.250,000 piés, que importarán para la Sociedad la espresada suma de 53 millones de reales.

Luego el promedio general del precio del pié cuadrado, que para el terreno en bruto era de 7 reales, se habrá convertido para las manzanas edificables en el de 10 reales 476 milésimas, aproximadamente.

Lo cual da, sobre poca diferencia, como precio intrínseco definitivo del pié cuadrado en las manzanas netas ó edificables de la

1. <sup>a</sup> zona	=	14	reales	96	centésimos.
2. <sup>a</sup>	—	11	—	97	—
3. <sup>a</sup>	—	8	—	98	—
4. <sup>a</sup>	—	5	—	98	—

Considerando á la Sociedad tenedora de terrenos aprestados y corrientes, netos ya y edificables, es decir, de una verdadera mercancía, debemos ir á buscar el precio mercantil de esta, no en la apreciacion ó estima que no tiene mas fundamento que la opinion del vendedor, y que por consiguiente nunca constituye un tipo verdadero, ni menos en el valor intrínseco de la cosa que puede servir únicamente como base y punto de partida para las justas aspiraciones lucrativas del que anticipó la primera materia y la mano de obra, sino en el mercado, donde la concurrencia de compradores y vendedores, con sus respectivas pretensiones y ofrecimientos forman lo que se llama comunmente ley del mercado, basada por lo comun en el sano criterio de la opinion de la mayoría.

Ahora bien, ¿cuál es el precio que esa ley del mercado da á los terrenos edificables de situacion análoga á los de la localidad que nos ocupa? Las siguientes operaciones, que son de las mas sonadas que sobre terrenos de edificación se han hecho recientemente en esta plaza, nos lo dirán de una manera tan elocuente como irrecusable.

1.º El terreno espropiado en la huerta de las Salesas Reales fue pagado por el Ayuntamiento á 11 reales el pié.

2.º Pocos meses despues, y esto prueba los beneficios que produce el apresto, las monjas vendieron una porcion de terreno útil para edificar á 22 reales el pié.

3.º El terreno contiguo al Circo de Mr. Price, se acaba de vender á 30 reales pié.

4.º La parte de huerta de Santa Bárbara, que da á la cuesta del mismo nombre, se justipreció á principios de este año á 16 reales pié.

5.º La parte de la misma huerta que da á la Ronda, obtuvo en la misma fecha la justipreciacion de 12 reales pié.

7.º La huerta de Brancacho, propia del Crédito Mobiliario, se iba á vender al señor Duque de Valencia á 33 reales pié, y por lo mismo que no fue realizada la venta, reduciremos este precio á 30 reales pié.

Omito otras ventas análogas, porque no serian mas que reproducción de casos parecidos, y por otra parte creo bastantes los espuestos.

Despues de estos datos y antecedentes, creo poder sentar, sin que nadie se atreva á tacharme de exagerado, que el precio medio de los terrenos que resulten edificables en el área que nos ocupa, ha de ser en el mercado de 20 rs. pié, cuando menos. Con lo cual tendremos que será el de la

1.ª zona	=	28	reales	57	centésimos.
2.ª	—	22	—	85	—
3.ª	—	47	—	14	—
4.ª	—	44	—	42	—

De todo lo espuesto hasta aquí resulta, que los anticipos que exige el apresto, que aconsejo como una necesidad apremiante y urgente para llevar al mercado terrenos verdaderamente edificables, de que carece y que necesita para satisfacer al consumo, que así puede llamarse sin grandes escrúpulos la habitabilidad, resulta de lo dicho, repito, que los anticipos que ese apresto exige, no solo han de hallar un reembolso pronto y efectivo, sino tambien ganancias tan justas como considerables á favor de los que se resuelvan pronto á hacerlos, que es lo que me habia propuesto demostrar.

Si he sido algun tanto minucioso, acháquese á que he querido y quiero que por nadie se ponga en duda, ni un solo momento, mi lealtad. Para que no se vea ni el menor asomo de arbitrariedad en mis juicios, he rehusado el auxilio de la filosofía teórica, ya que los ventajosos resultados que por este medio habria obtenido, ciertos é indudables para mí, habrian podido parecer hijos del capricho á quien no se haya dedicado á aquellos

estudios. Y he preferido bajar al terreno práctico de los hechos, porque estos puede cualquiera comprobarlos, y desmentirlos, si son falsos; así como debe todo el mundo aceptarlos, si son verdaderos.

De todo cuanto llevo espuesto, se deduce palpablemente que pocas veces, tal vez nunca, se habrá presentado una Empresa en que tan armónicamente se enlacen, conspirando á un mismo fin, el interés público y el interés privado, la honra y el provecho, como esa que está llamada á acometer la Sociedad de propietarios propuesta tan oportunamente por el Sr. de Uhagon.

Por lo comun las grandes empresas mercantiles encuentran obstáculos y enemigos que solapada ó paladinamente contrarian sus resultados, porque está en su naturaleza ofender ó perjudicar otras aspiraciones ú otros intereses análogos; mas en la que forma el objeto de estos estudios, sucede todo lo contrario: no solo no ejerce repulsion de ningun género con los intereses legítimos creados y por crear, sino que sus naturales tendencias son, como serán inevitablemente sus resultados, favorecerlos á todos; por manera que solo la ignorancia completa en que desgraciadamente se encuentran muchos, respecto de cuanto se refiere á la ciencia de la urbanización, por no haber tenido la debida publicidad estudios concienzudos que acerca de ella se han hecho, solo, repito, esa ignorancia puede concitar contrariedades á la Asociación de propietarios que va á formarse. ¿Quién, si no, querrá combatir lo que visiblemente le favorece? ¿Quién, por el contrario, no apoya al que le tiende una mano protectora y amiga, como lo hace esa Sociedad?

Sí: así lo hace, porque esta es su misión; y su carácter, su objeto, su propio interés, la compelen á procurar y buscar el bien de todos.

Ella favorece decididamente á los propietarios del exterior, porque generosa é hidalgamente les enseñará con su ejemplo el camino que han de seguir, y los medios que han de emplear para explotar dignamente y con fruto sus terrenos.

Ella favorece á los propietarios del interior, porque las construcciones en la periferia del actual recinto, han de acrecentar necesariamente los valores de los edificios del núcleo de la población actual, dilatando su radio de acción, y porque el agrandamiento de Madrid ha de empujar vigorosamente la realización de la apetecida reforma interior, que en tan alto grado ha de

acreecer la estima de los edificios que forman el espesado núcleo.

Ella favorece asimismo, y muy notablemente, al público en general, compuesto en su inmensa mayoría de inquilinos de todas clases, categorías y facultades, dilatando el que puede llamarse mercado de habitaciones, haciéndolas mas asequibles á todos, segun los gustos, necesidades y situacion respectiva de cada uno.

Ella favorece á la Municipalidad, cuya impotencia económica encubre y disimula, cuya accion facilita y cuyos naturales y patrióticos deseos va á darle realizados.

Ella favorece, por fin, al Gobierno supremo del Estado, personificacion y condensacion de todos los grandes intereses sociales, porque en los criticos momentos en que mas dudosa se presentaba la eficacia de la justa y legítima iniciativa que, con el laudable fin de amparar y proteger aquellos grandes intereses, habia tomado, viene oportunísimamente la Asociacion de propietarios á secundarla enérgica y poderosamente, haciéndola eficaz y efectiva.

Y por lo mismo que tantos y tan señalados favores ha de dispensar, por lo mismo que tantos y tan generales, y tan cuantiosos intereses ha de fomentar y proteger, por lo mismo que tantas aspiraciones y tantas esperanzas ha de realizar, no puedo caber la menor duda en que ha de encontrar simpatías, apoyo y cooperacion en el Gobierno de S. M., en el Ayuntamiento, en los propietarios, así de dentro como de fuera, y en la generabilidad del vecindario.

Por esto, al concluir, en medio de la asaz humilde posicion en que me veo colocado, alentado por mi enstante y cada día mas viva fé en los principios urbanizadores que profeso, conservo todavia la fuerza y el brio, y la resolucion suficientes para decir á los propietarios que pueden tomar parte en esa Asociacion, bajo todos conceptos afortunada, ¡adelante!! ¡adelante!!

Madrid 29 de noviembre de 1861.

**Hdefonso Cerdá.**





---

## APÉNDICE.

---

*Como este trabajo versa sobre la hoja volante que ha aparecido suscrita por el Sr. D. Pedro Pascual de Uhagon, y como es muy posible que algunos de los que lean el presente folleto no hayan visto, ó no tengan á la mano dicha hoja, he creído conveniente reimprimirla como apéndice á mi trabajo*

Héla aquí :

### DOS PALABRAS

**á los propietarios de terrenos comprendidos en la zona de ensanche de Madrid.**

Para que el tan cacareado ensanche de Madrid llegue á realizarse, para que esta necesidad apremiante de la corte de España se vea pronto satisfecha, es indispensable sacar el proyecto de las manos inertes gubernativas donde yace casi olvidado, y entregarlo á las que por propio interés han de arbitrar recursos para su inmediata ejecución. Esperar que la iniciativa parta de la Municipalidad de Madrid, cuya atención y cuyos recursos presentes y presuntos, están de antemano consumidos con las pretendidas mejoras en ciernas (el viaducto sobre la calle de Segovia, por ejemplo), dentro de la actual población, es esperar en vano. Pretender que los propietarios aisladamente se lancen á edificar en sus terrenos, con las intolerables trabas de toda especie que sobre ellos pesan, sin plan ni concierto determinado, y sin que previamente se habiliten las plazas y las calles, es pretender un imposible. El interés particular es muy positivo y no se satisface con meras esperanzas.

Tendremos, pues, que á la vuelta de dos ó tres años se hallarán terminadas nuestras grandes líneas de ferro-carriles, que vendrá con ellas el mayor movimiento de población consiguiente, que vendrán las necesi-

dades de toda especie que este mayor movimiento trae siempre consigo, y que Madrid, salvas algunas casas de mas ó de menos, salvas algunas fuentes y arbustos de pura ornamentacion; salvas, en fin, insignificantes mejoras, será el mismo que hoy es, si el interés privado escitado con la esperanza del lucro, no pone á ello remedio. ¡Triste perspectiva por cierto para la corte de una gran nacion como es la nuestra! ¡Mas triste todavia cuando con razon y con justicia se abrigan aspiraciones á ocupar un lugar distinguido en los conciertos europeos!...

Deber es de las personas algun tanto previsoras, el acudir en semejantes circunstancias en ayuda de la corporacion municipal y del vecindario de Madrid. Lo que la accion particular aislada no se atreve á hacer, lo que el Ayuntamiento tampoco puede hacer, no encuentro yo difícil que lo hiciera una Asociacion hábilmente constituida y bien dirigida, en la cual tuvieran entrada los dueños de los terrenos comprendidos en la zona del ensanche ó en determinada parte de ella. Son tantos y tan repetidos los triunfos del agente Asociacion sobre lo que erradamente se supone imposible, que, ó mucho me equivoco, ó el ensanche de Madrid, por su mediacion, seria muy luego un hecho real y palpable. Y si el interés privado es agente poderoso para remover trabas y obstáculos, ¿dónde ha de encontrarse mas personalizado, mas directamente representado que en los mismos propietarios que van á ser beneficiados por el ensanche?...

Pero no todos los propietarios están en igual categoría, porque no todos los terrenos están en iguales condiciones de beneficio. De aqui la necesidad de circunscribir á determinada zona la Asociacion, conciliando en esta circunscripcion las reglas de equidad y de justicia que deben presidir en semejantes actos.

Las confluencias de las Puertas de Bilbao, Santa Bárbara y la que fue de Recoletos, dentro de un radio determinado, participan de iguales condiciones, constituyen el distrito que puede llamarse del Norte del ensanche. Sus afluencias, partiendo de la actual poblacion, guardan analogia, y sobre este solo distrito, y abrazando un radio asaz reducido, se fundará, por tanto, mi proyecto de Asociacion.

Sentado el precedente de que los terrenos desde la Puerta de Bilbao hasta la que fue de Recoletos, hoy Casa de Moneda, tienen iguales condiciones de beneficio, para precisar mas nuestros conceptos y apreciarlos mejor, conviene determinar que la zona de ensanche sobre la cual girará el proyecto, es la comprendida entre la Puerta de Bilbao, paseo trasversal que conduce á la plaza primera de Chamberí, pasco del Cisne hasta la fuente de este nombre, y paseo de la fuente Castellana hasta la que fue Puerta de Recoletos. Es decir, un conjunto de sobre siete millones de piés, en números redondos, de terrenos susceptibles de buen aprovechamiento, y con buenas condiciones para edificacion, salves los naturales desniveles, muy fáciles de corregir.

Los terrenos de la fundicion de Bonaplata, inmediatos á la Puerta de

Santa Bárbara, y los de los Pozos de la Nieve, contiguos á la Puerta de Bilbao, aunque dentro de la actual cerca de Madrid, se encuentran en iguales condiciones de beneficio que los ya citados, y podrian entrar en la Asociacion, facilitando con su ingreso el enlace de la actual poblacion con la nueva que se pretende crear. Tambien los propietarios de estos terrenos sufren interdicto para la edificacion en tanto que no se tracen y abran las calles del nuevo Madrid. De suponer es, por consiguiente, que por propio interés suscribirán al proyecto que nos ocupa.

No faltará quien diga que en esta demarcacion tan limitada de ensanche, domina mi interés particular, como propietario de terrenos dentro de dicha demarcacion. Admito el cargo que por este concepto pueda hacerse-me, porque confieso que no estoy reunido con mi dinero, y que procuro aumentarlo por medios leales y limpios, sobre todo cuando refluyen en beneficio del público. Que los propietarios de los terrenos escluidos de mi proyecto adopten el principio de Asociacion que yo les señalo como áncora de salvacion, y trabajando unos y otros en nuestros distritos respectivos, llegaremos al fin que todos apetecemos. Mal que les pese, habrán de reconocer que el pensamiento y su iniciativa son exclusivos de míos.

La Asociacion de los propietarios, si por un lado la considero fácil, atendida la uniformidad de miras y de intereses que debe suponerse en ellos, ofrece el inconveniente de las diversas aspiraciones de los mismos propietarios. Para salvar esta dificultad no veo otro ni mas medio que la subdivision en zonas parciales de la zona general del ensanche, y el señalamiento previo de valores por pies cuadrados superficiales de aquellas zonas parciales, habida consideracion á su mayor ó menor proximidad al actual Madrid, y á sus demas condiciones de aprovechamiento. ¿Qué pueden perder los propietarios por esta fijacion anticipada de valor á sus terrenos, si el mas ó el menos de este valor recae sobre la Asociacion de que van á formar parte? Ademas, el mercado público, adonde definitivamente han de ir á consumirse las acciones al portador que se reciban á cambio de los terrenos, será el fiel regulador de este valor, y cada propietario, convertido en tenedor de acciones, ó venderá sus acciones si conceptúa que su ingreso en la Asociacion ha sido equitativo y no quiere aguardar á ulteriores beneficios, ó las guardará á la espera de las utilidades que indefectiblemente ha de alcanzar la Asociacion, si por el contrario conceptúa que á su ingreso en ella ha sido perjudicado y busca compensacion. De todas maneras los propietarios obtendrán por primer beneficio de su entrada en la Compañía la mobilizacion inmediata de un capital crecido que hoy tienen muerto, improductivo y absolutamente inutilizable.

Se cuentan y analizan los quebrantos que el pais ha sufrido con la posesion en manos muertas de una parte de la propiedad territorial: se ensalzan los beneficios del nuevo orden de cosas que felizmente ha puesto término á tan grave mal; y cuando las doctrinas desamortizadoras triunfan en todas partes, como no pueden menos de triunfar, la corte de España

está presenciando y consintiendo que á sus mismas puertas exista, violentamente amortizada, una porcion considerable de terrenos que por sus especiales circunstancias representan muchísimos millones de reales!!! Ya que la accion gubernativa no se hace sentir para que desaparezca esta extraña anomalia, séame lícito protestar solemnemente contra ella, iniciando el proyecto de Asociacion, que á mi humilde juicio ha de remediar situacion tan singular, y que al mismo tiempo ha de dotar á Madrid de los elementos que tanto há menester para hacer frente á las necesidades de la época y de su creciente poblacion.

Este proyecto de Asociacion lo concretaré al sencillo siguiente articulado:

1.º Se crea una Sociedad anónima para el ensanche de la poblacion de Madrid, por su parte del Norte, con sujecion á los planos que la autoridad determine.

2.º La zona de ensanche que ha de abarcar la referida Sociedad será la que partiendo de la puerta de Bilbao, por el paseo trasversal que conduce á la plaza primera de Chamberí, sigue á la fuente del Cisue por el paseo trasversal de este nombre, y desde dicha fuente á la que fue Puerta de Recoletos por el paseo de la fuente Castellana.

3.º Serán sócios los propietarios de terrenos dentro de la referida zona que quieran suscribir al proyecto.

4.º Para graduar la participacion social de cada propietario se valorarán sus terrenos previamente con sujecion á tipos determinados.

5.º El señalamiento de estos tipos será por pies cuadrados superficiales, tomando en justo aprecio su mayor ó menor proximidad al actual Madrid, los edificios construidos y las demas circunstancias beneficiables de los terrenos.

6.º Zonas parciales dentro de la general del proyecto de ensanche, determinarán la aplicacion de los citados tipos.

7.º El capital de la Sociedad será por consiguiente el que representen los terrenos de los propietarios que se adhieran al proyecto, con mas un tanto por ciento del valor de dichos terrenos que los propietarios deberán conseguir en metálico para subvenir á los gastos de planteamiento, organizacion y primeras operaciones de la Compañía.

8.º El capital de la Sociedad estará subdividido en acciones al portador de á 2,000 rs., fijándose desde luego que las fracciones que escedan de 1,000 rs. darán derecho á una accion entera, así como las menores se dejarán á beneficio de la Compañía.

9.º Pasado el primer año de su emision, las acciones disfrutarán de un interés anual de seis por ciento, pagadero por semestres vencidos y con cargo al fondo social de la Compañía.

10. Las acciones al portador ó los resguardos provisionales que den derecho á ellas, se entregarán á los sócios á cambio de la cesion de

estos por escritura formal de los terrenos que aporten á la Compañía.

11. La Sociedad estará autorizada para emitir un número determinado de obligaciones reintegrables, al interés de plaza, para con su importe atender á sus operaciones.

12. La Sociedad quedará constituida tan luego como llegue á reunirse el capital social de treinta millones de reales representados en terrenos.

13. Al tiempo de su constitucion los sócios á mayoría absoluta de votos nombrarán la Direccion y Junta gubernativa, señalando la remuneracion y atribuciones de estos cargos.

14. La Sociedad terminará por la amortizacion total de sus acciones. Los Estatutos fijarán el cuándo y el cómo de esta amortizacion.

Admitamos, aunque sea solo hipotéticamente, que la Asociacion se lleva á cabo bajo las bases indicadas. Admitamos que los propietarios de los terrenos que abraza el proyecto, comprendiendo sus verdaderos intereses, reconociendo que se encuentran, por decirlo así, en un callejon sin salida, al menos por mucho tiempo, acogen con favor mi pensamiento, y que este se pone en práctica. Deduzcamos sus inmediatas y naturales consecuencias.

Una Compañía poderosa de cincuenta y mas millones de reales de capital, representados por siete ú ocho millones de piés de terrenos elegidos y aprovechables para edificacion urbana, cuando menos en sus tres cuartas partes, reemplaza á la accion inerte, aislada é indiferente de los actuales propietarios.

Con el prestigio de la Asociacion y con la confianza que inspira su misma fuerza, una actividad celosa y eficaz ocupa el lugar del presente pasivismo.

Desaparecen con la asociacion las infinitas cuestiones parciales relativas á indemnizacion y regularizacion de solares, que en otro caso serian obstáculo casi invencible para el ensanche.

Desaparecen tambien las dificultades económicas de derribo de las actuales tapias, nivelacion y apertura de calles y plazas, construccion de alcantarillado, etc., etc., á cargo del Ayuntamiento. La Compañía propietaria de los terrenos, á trueque de ponerlos pronto en estado de explotacion, entra en arreglos con la autoridad municipal y arbitra los recursos que á esta faltan para la obra.

Realizase esta con las mejoras que pueden alcanzarse y con la rapidez que la abundancia de medios proporciona, y, á la vuelta de poco tiempo, se encuentra la Compañía con la nueva poblacion trazada, con las manzanas formadas, y con un conjunto de seis millones de piés, en números redondos, en dichas manzanas, utilizables todos para inmediata edificacion urbana.

Quiere decir que se habrán sacrificado dos millones de piés de terreno para vias públicas, que se habrán anticipado al Ayuntamiento, á condi-

ciones de reintegro equitativas, tres, cuatro ó cinco millones de reales para la habilitacion de las mismas, y que nos habremos gravado con el interés de un par de años sobre el capital social, quedando en cambio la Compañía con el remanente de seis millones de piés en estado de completo aprovechamiento.

Habremos sacado al Ayuntamiento de Madrid de un terrible aprieto; habremos proporcionado á la corte de España el desahogo que tanto necesita; habremos asegurado empleo á un número crecidísimo de obreros; habremos, en fin, prestado un servicio grande, eminentemente patriótico... y todo con provecho de nuestros mismos intereses!! *tan* grandes son, tan incalculables los beneficios de la Asociacion!!

He dicho que la Compañía primeramente constituida con ocho millones de piés de terrenos, y sobre cincuenta millones de reales de capital, al terminar su primer trabajo habrá quedado reducida á seis millones de piés aprovechables. Con este nuevo capital en terrenos emprende su segundo trabajo, ó sea la explotacion de la parin de negocia que ao el buen sentido de esta palabra tiene el proyecto.

O la Compañía se decide á emprender la edificación por propia cuenta, ó se decide por la venta de solares, ó adopta un partido misto abrazando ambas combinaciones. En cualquiera de estos casos el incremento de valor en los terrenos es evidente y grandísimo. Veinte, treinta y cuarenta reales el pié son precios relativamente muy bajos en los solares edificables de Madrid, sobre todo si las ventas se hacen á plazos de 10 ó 12 años. No quiero improvisar cifras ni entrar en apreciaciones de ningún género. Dejo esta tarea para los que tengan la bondad de leerme. Pero no puedo menos de observar que aun tomando el tipo de precio mas bajo que he citado, la Compañía al fin de la cuenta vendria á tener un capital mas que doble del de partida.

Que los propietarios comparen su situacion actual con la que les brinda mi proyecto.

Hoy nada tienen, porque ni son dueños de sus terrenos.

Mañana serian accionistas de una respetable Empresa, tendrian su capital disponible, y recibirian sobre él un interés decente, sin contar su participacion en los beneficios.

Al terminar estos mal combinados renglones, un recuerdo me ocurre que no carece de oportunidad. Allá hácia 1850 formé el propósito de crear LA TUTELAR. Con el sombrero en la mano y sufriendo reiteradas antesalas, acudí en solicitud de apoyo para mi proyecto. Encontré cerradas todas las puertas y no faltó quien ridiculizara mis apreciaciones. Once años han pasado: LA TUTELAR se constituyó sin recomendaciones de ningún género; y aquellas apreciaciones mías han quedado muy por bajo de la realidad.

¿Sucedirá lo mismo con mi actual proyecto? La respuesta la dará el tiempo.

Entre tanto, persuadido de la necesidad de constituir un primer centro provisional de acción, del cual partan las gestiones ulteriores, dado caso que mi pensamiento merezca buena acogida de mis convecinos de propiedad, me ofrezco á ellos para recibir sus adhesiones. Estas adhesiones deberán ser escritas y han de comprender: 1.º el nombre y domicilio del adherente, y 2.º el número de piés superficiales, con la situación y demas circunstancias de los terrenos que se pretenda aportar. Reunido que sea un número de adhesiones capaz de dar forma al proyecto, convocaré á los firmantes para acordar lo mas conveniente á todos.

Madrid Noviembre 1861.—P. P. DE URAGON.



---